الأحد 13 مارس 2016.

(01)

التأمينات العينية: الرهن الرسمي.

مقتضى عقد الكفالة: شخص يضمن شخصا آخر. (188) ← لكن قد نذهب ولا نجد شيئا ⟸ نذهب للرهن = العقار ← هنا لا نخشى إعسارا والعقار تزيد قيمته

عرفت 882 من ق م الرهن (ر) بأنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار مخصص لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد كان.

هو عقد ← توافق لإرادتين، يكسب بموجبه الدائن عقارا مخصصا (موجودة في الصياغة الفرنسية).

المادة 883: لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم (؟) أو بمقتضى القانون.

تخصيص — امتياز

م 882 ← مصدره العقد فقط.

م 883 ← مصادره 3: الرهن الاتفاقي، بموجب حكم، بموجب القانون.

[الرهن الرسمي = الرهن العقاري = الرهن التأميني].

ثمة: المصدر الوحيد والأوحد هو العقد.

لأنه إذا تقرر بموجب حكم قضائي فإننا نكون أمام حق تخصيص المنصوص عليه 937 من ق م. م.

الرهن: الحيازي على العقار وعلى المنقول، والرهن فقط على العقار. في الرسمي يحتفظ المدين بالعقار المرهون، وفي الحيازي ينتقل بحوز الدائن العين المرهونة. في الحياة العملية ينصب الرهن الحيازي فقط على المنقول.

* في الحياة العملية يكون الرهن بموجب عقد، وإذا وجد حكم قضائي نكون أمام حق تخصيص.

= يجوز لكل دائن بيده (= بحوزته) حكم واجب التنفيذ (= حكم نهائي ممهور بالصيغة التنفيذية) صادر في أصل الدعوى أي في موضوع النزاع يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على (؟) حق تخصيص على عقارات مدينه لضمان أصل الدين والمصاريف.

- ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أن يحصل على حق تخصيص على عقار (في) تاريخ ...

م 937/2: إذا أراد أن يتحصل على حق تخصيص أن يرفع الدعوى على المدين وهو على قيد الحياة.

* ينظر في الدعوى وهي على الحالة التي كانت عليها وقت (؟) رفعها ⟸ إذا كان حيا وقت رفعها ← يحصل على حق التخصيص ولو توفي المدين بعدها (= بعد رفع الدعوى).

← أثناء سير الدعوى.

(02)

- حق التخصيص يستند على حكم قضائي نهائي سابق.

939 : يجوز الحصول على حق تخصيص بناءً على حق يثبت صلحًا (459) ...

مصادر حق التخصيص: ~~الحق~~ الحكم النهائي.
- الصلح.
- الاتفاق.

نجد هنا تذهب لرئيس المحكمة لاستصدار أمر استعجالي بالتخصيص ⇐ هو مقرر لحق سابق.
⇐ الحكم بالتخصيص تقرر حالة قائمة.

م 938 : لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناءً على حكم صادر من محكمة أجنبية أو من محكمين (ولست: محكمتين).

[الحكم الأجنبي لا ينفذ إلا باتباع إجراءات لتنفيذه في الوطن ⇐ محكمة مقر المجلس (مثلا محكمة سيدي امحمد بالجزائر العاصمة) باستثناء ما يتعلق بالحالة المدنية بالنسبة للأطفال المولودين في الخارج = هنا أمام محكمة سيدي امحمد فقط وأجرة]

إذا كان عندي حكم نهائي يلزم المدين بأداء مبلغ ... أذهب لرئيس المحكمة أمر على ذيل عريضة (940) = قضاء استعجالي : إلى السيد رئيس محكمة مستغانم

طلب ~~الحق~~ استصدار أمر استعجالي بحق التخصيص.

الطالب: السيد ..... (الدائن)
(بنفسه أو القائم بحق السيد المحامي ...)

المطلوب ضده أو المدعى عليه: (المدين): اسمه ولقبه وهويته.

الوقائع والإجراءات: حيث أنه بتاريخ ..... تحصل العارض على حكم يلزم المدين بأداء مبلغ. من مال المدين حيث أن هذا الحكم أصبح نهائيًا (وثيقة رقم 01)، حيث أنه رغم المساعي التي قام بها العارض لتنفيذ الحكم المذكور إلا أن المطلوب ضده تقاعس على التنفيذ

- حيث أن هذا الأخير يملك عقار أو عقارات بمدينة مستغانم قوّمها الخبير ... (وثيقة رقم 2 و 3) تقرير الخبرة موضوع العقارات

- حيث أنه تأسيسًا على المادة 937 من ق م يلتمس العارض من سيادتكم الموقرة استصدار أمر بالتخصيص على العقار (أو العقارات) المملوكة للمدين والكائنة بـ 24 شارع ... حي صلامندر، مستغانم.

أمر

نحن رئيس محكمة مستغانم نأمر بمنح حق التخصيص للدائن على العقار الموجود المملوك للمدين والموجود بـ 24 شارع ... (انتهى)

وينفذ هذا الأمر فوراً بغض النظر عن طرق الطعن، لأنه استعجالي واجب التنفيذ ويبلغ في نفس اليوم.

إذا رفض رئيس المحكمة توجيه الأمر يجوز للدائن الطعن بالاستئناف أمام المجلس، أما المدين فإنه يجوز له أن يتظلم من هذا الأمر (944) الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي استصدره ⇐

(يقطع)
هذا لا يستساغ لأنه يفترض الطعن أمام جهة أخرى. التراجع عن الحكم المعترض فيه واعتباره كأنه لم يكن وفصلاً من جديد [تأييد الحكم المعترض فيه] فصلاً من جديد ......] ← راجع

رفض المعارضة لعدم التأسيس ⇐ نطبق الحكم المعترض فيه (= الحكم الغيابي)

التراجع عن الحكم المعترض فيه واعتباره كأن لم يكن (لأنها ليست درجة استئناف) وفصلاً من جديد

نتائج أو آثار حق التخصيص: ينتج نفس الآثار التي تترتب عن الرهن الرسمي ويسري عليه ما يسري على الرهن الرسمي من قيد، تجديد القيد، شطب القيد ...الخ.

أو بمقتضى القانون (883): إذا تقرر الحق العيني

ملاحظة: مؤدون = لا قيد للمنقول = الرهن الحيازي.
(للمراجعة) ← المنقول = لا شهر.

حق التخصيص لا يتقرر إلا على العقارات ومما يصح التعامل فيه (للبيع بالمزاد العلني).

أو بمقتضى القانون (883):

إذا تقرر الحق العيني بموجب القانون فإننا نكون بصدد حق امتياز، وهذا ما نصت عليه المادة 982: الامتياز هو أولوية يقررها القانون مراعاة منه لصفة الدَّين.

وبالتالي فإن القانون يعطي أولويات لديون معينة، ومن أهم الديون هي ديون الخزينة العمومية (= المصاريف القضائية، الضرائب، الرسوم، الحقوق المالية الأخرى التي نص عليها قانون المالية) بغض النظر عن تاريخ القيد (فديون الخزينة العمومية تقدم على الديون العادية ولو كانت هذه سابقة في القيد).

حقوق الامتياز الخاصة تنصب على عقار أو منقول، وحقوق الامتياز العامة كذلك (راجع).

ويسري على حق الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي ما يسري من قيد وتجديد القيد وشطبه وعدم قابلية حق الامتياز للتجزئة.

الأمور هو مدخل ~~[illegible]~~ الامتياز ← مدخل التخصيص ← مع الرهن / الرهن.
(هنا ننظر للقيد (زاوية تراجع))

2/991 ... مستوى هذه المبالغ ......

ما هو القيد، وما هو الشهر؟

التسجيل (الضريبة) ← 5٪ من ثمن البيع، 5٪ في الهبة من قيمة العقار مثلا

- الشهر يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية: شهر عقود: البيع، الإيجار، الهبة... إلخ.

- أما القيد فيكون بالنسبة " " التبعية: نقول قيد (لا شهر) لعدم انتقال الملكية

- التأشير الهامشي: شطب الرهن، أو التنازل عن مرتبة الرهن.

* الرهن الرسمي يحتاج: رسمية + القيد (في المحافظة العقارية)

* أنواع الدائنين: دائن مرتهن وبعده الدائنون العاديون.

* في حالة عدة دائنين مرتهنين: هنا نستعمل الأسبق في القيد، فالأولوية بالقيد،
وما تبقى فللدائنين العاديين تقاسمونه قسمة غرماء.

مسألة ← مصادر الرهن؟
ترتيب التأمينات ← من حيث القوة؟

- التأشير الهامشي:

القيد يجب أن يتجدد، والشهر للحقوق العينية الأصلية فدائم.

الرهن يتجدد ... الخ.

الشطب: عند الوفاء بالدين في التأشير الهامشي نقوم بالشطب لاستيفاء الدين.

أ: قيد رهن في 2016/01/01 ← الأولوية لـ أ

ب: " " " 2016/02/02.

ج: " " " 2016/03/02.

هناك التنازل عن الرهن، أو التنازل عن مرتبة الرهن ← تخضع كل هذا في التأشير الهامشي

(كتابي في المحافظة العقارية ~~في التأشير الهامشي~~)

(نسميها في الدين) ← شهر العقار (هنا بين الدائن والمدين)

بين الدائنين فيما بينهم.
ب يتنازل عن مرتبته لـ ج
بحيث عند حجز البيع العقار وبيعه في المزاد العلني تكون الأولوية لـ ج

هناك 183 محافظة عقارية على المستوى الوطني، وكل محافظة مكاتب عقارية، وللملكية رسم وأعوان.

لا يجوز ~~القيد [illegible]~~ (راجع ما قلته في التسجيل)

947: ... وخاصة ما يتعلق بالقيد وتجديده أو شطبه، في خلاف الخزينة العمومية لا تقيد

و نفقة الوصية لا تقيد ... أو ديون التبانين لا تحتاج لا قرار...

← غير قابلة للتخصيص

حق التخصيص يحتاج لقيد ... نعم صحيح، أما حقوق الامتياز فلا.

المحاضرة الثالثة .

2016/04/18 مبادئ عينية

Droit d'affectation

Droit de privilège

ينشأ الرهن بأحد الطرق الثلاثة : ← العقد : بالنسبة للعقد : صحيح
← الحكم : بالنسبة للحكم : لا غير صحيح
← القانون

إذا كان يصدر الحكم فإن هذا الحكم يستند إلى تعاقد سابق فإننا نكون بصدد حق تخصيص القانونية

أما إذا كنا بصدد قانون فإننا نكون بصدد حق امتياز .

م/ 882 وما بعدها : الرهن هو عقد يكتسب بمقتضاه الدائن حق عيني على عقار للوفاء بدينه

في الصياغة الفرنسية (عقار مخصص) كما يستطيع
في الصياغة العربية (Im. affecté) ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في استيفاء حقه من في أي يد كانت .

← حق التقدم والأفضلية
← حق التتبع

خصائص عقد الرهن الرسمي :

1) العقد : لا ينصب إلا على العقارات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك / م 886 ، وهي مادة جازمة .

"يحل للعقد الرهن الرسمي لا يكون إلا عقار ."

≠ الاستثناء : الرهن الرسمي على السفينة م ق ب .

م/ 13 مثلا ق الطيران

2) وهو حق عيني تبعي D. Reel accessoir م/ 893

" لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون سواء في صحته أو انقضائه " أي لابد من وجود دين أصلي وبالتالي الرهن تبعي

في الكفالة محل الرهن هو العقار بينما في العقد الرسمي هو العقار

إذا كان الدين صحيح فإن الرهن يكون صحيح

يكون هناك ارتباط وتساند وتقابل بين الرهن والدين بحيث كلاهما يكون سببا للآخر . السبب هو الإجابة عند السؤال لماذا [illegible]

2 يوم تقديم الرهن. ~~[شطب]~~ والمدين ما كان ليتحصل على الدين
لو لم يقدم الرهن. (ما كنت أقرضك لو لم تقدم لي الرهن).

③ ~~لا عينيا~~ يجب أن الرهن في عقد رسمي أي يفرغ
أمام الموثق وهذا الرسمية شكل انعقاد وإلا
~~[شطب]~~ كان العقد باطل بطلان مطلق.

ولا بد من إجراء آخر وهو **القيد** (l'inscription)
(المادة 793 من القانون المدني)

⟸ الشهر يكون بالنسبة — للحقوق العينية الأصلية
(عقد البيع - عقد الهبة - عقد الشركة)
⟸ القيد يكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية،
جميع العقود العينية التبعية

عقد الرهن إذا ليس هو عقد أصلي.

⟸ هذا القيد ليس له علاقة بأثر الرهن تأكد. إذا كان هناك
دائنين فإن القيد يحدد مرتبة الدائنين (الأسبقية)
أي الأفضلية في اقتضاء الدين.
أي من أجل تحديد نفاذ الرهن (الاحتجاج به)
وتحديد الأولوية).

④ إن الرهن الرسمي لا يخول للمرتهن حيازة العقار
المرهون من المدين عكس الرهن الحيازي.
أي المدين وللمالك حق الاستعمال والاستغلال والتصرف
(لأن حق الدائن مرتبط بالعقار لذلك إنه يتتبع العقار أي
سواء عند حلول أجل الدين ...

(حق التتبع)

③

شروط في الاستغلال دار
عدم الاضرار بالعقار ولا ينقص من قيمته (تخريب الدار أو اهماله)
في الجزائر ← أجل الدين يسقط حال الإنذار،
وللدائن بيعه في المزاد العلني

← م/ 884 يجوز أن يكون الرهن ملكا للمدين أو لشخص آخر
(الكفيل العيني).

الكفالة العينية (الكفيل)

← وفي الحالتين يجب أن يكون الراهن أو الكفيل مالكا للعقار وأن يكون أهلا للتصرف فيه

← الأهلية (أهلية التصرف) تشترط عند المدين والكفيل العيني أيضا.
والأهلية لا بد أن يكون هو كذلك أهلا للتصرف.

الأمثلة للتصرفات:
التصرفات القانونية — النافعة نفعا محضا (هبة، وصية) صحيح
— الدائرة بين النفع والضرر (بيع...)
— الضارة ضررا (قابلة للإبطال).

∴ الدائن المرتهن لابد أن تتوفر فيه الأهلية.

← عندما تكون بصدد كفيل عيني م/ 893: "ج/ع"
يجوز للكفيل العيني أن يتمسك بجميع أوجه الدفع تجاه الدائن المرتهن

المدين ← أ الدائن المرتهن

ب كفيل ... أن يتمسك بحجة أو أنه

١ / ب

العقد يكون بين ب و أ

{ الكفيل ① أ - بتحمل تحمي أي انتصار

② - ابطال العقد

كذلك يستفيد منه دعوى المدين تجاه الدائن المرتهن

نفترض المدين دفع تجاه الدائن المرتهن بأن العقد باطل بطلانه مطلقة لأنه ناتج عن القمار المخالفة النظام العام

أو أنه وقع له مقاصة أو صلح بينهما أو

أن B تم نتيجة تدليس

إذا أبطل هذا العقد

تم بالتبعية عقد الكفالة سيبطل أيضا

ما بني على باطل فهو باطل

③ كالكفالة نفترض أن المدين A و B ناتج عقد العمل أو تدليس نتيجة غلط ولم يرد طلب مثلا عن العقد لمخالفته النظام العام

هل للكفيل الذي يسكت

١ ← حتى العقد الى الكفالة بطلب ابطال

٢ ← من المدين عقد الكفالة العقد

بالنسبة لنقص الأهلية

في الكفالة . المشرع

← المدين ناقص أهلية

المشرع لم يتكلم ←

نرجع إلى القواعد العامة

إذا كنت كفيل عن شخص

وكفلت هذا المدين رغم نقص

أهليته تأخذ الالتزام

يكون التزام طبيعي (إذا

كنت تعلم) أما إذا

لم تكن تعلم فيصح

لك طلب الابطال

~~الالتزام الطبيعي~~

~~هذا النوع~~

شروط انعقاد الرهن الرسمي:
كغيره من العقود الأخرى:
رضا - سبب - محل (شكلية) بالنسبة للعقارات

* المحل/ لا بد أن تتوفر فيه 3 شروط:
① الشرط الأول / يجب أن يكون العقار المرهون مما يصلح للتعامل فيه وبيعه في المزاد العلني (م/ 886 ف 02) بحيث لا يجوز التعامل في العقارات المملوكة للدولة والمنصوص عليها في ما نصت 688 و 689 من القانون المدني.

← Issaisissable - inaliénable - imprescriptible.

② الشرط الثاني / يجب أن يكون معينا تعيينا نافيا (دقيقا) من حيث طبيعته وموقعه (استحالة ووجود)

معنى ذلك م/ 94 عن حالة للتطبيق هنا / هي مرتبة تتكلم عن محل العقد يجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره. أما ليس محل العقد محدد قابل للتعيين ولكن عند شرط التوقف يتعين أن الف المحل (مقدار ...) في حالة سكوت العقد عن الجودة فإن المدين يأتي بجودة متوسطة.

هذا هو الأصل في نظرية العقد ونطبق م/ 94 لكن بالنسبة للرهن الرسمي لا بد أن يكون المحل معين تعيينه كافيا لا مندوحة.

الشرط الثالث / وهو أن يكون العقار المرهون مملوكا إما للمدين إما للكفيل (م/ 884) وهذه الحالة سوف تعرضنا أي تؤدي بنا إلى التعرض إلى 04 حالات:

[بالنسبة للرهن الرسمي الصادر عند المدين وبالنسبة للكفالة العينية

الفرد الثالث (عندهو مالك العقار) إذا كنا بصدد

المدين (رهن [illegible])

← شخص آخر ← كفالة عينية .

← الكفالة رهنية .

الخاصية الرابعة :

تابع الخصائص / عقد تبعي [illegible] من الخصائص عقد الرهن

- أنه يمنح ميزتي التقدم (أو الأولوية أو الأفضلية) وحق التتبع .

- الرهن ... الدائن أو المدين

ينتقل إلى ورثتهما لاستيفاء أو للوفاء بال

- ينقضي الرهن بانقضاء الدين . (الدائن / المدين)

- أنه غير قابل للتجزئة (م/892) . indivisible

← أي كل جزء من العقار أو العقار Toute portion

المرهونة ضامنة لكل الدين ← action personnelle et divisible

قسمة عرضية الكفالة

action hypothécaire

الدعوى الناشئة عن الرهن لا تتجزأ .

مثال ← لو فرضنا أنه شخص رهن عقار لدائن (المدين) (الدائن) ثم قام ببيع هذا

إلى ج د هو ثم تقسيم هذا العقار

(7)

مثال آخر ← قطعة أرض مزروعة جرداء وتمت قسمتها بين المورثة إلى 4 أجزاء فإن كل جزء منه هذه التركة ضامنة [illegible] للوفاء بكل الدين . ويتفرع كل القطعة فلا علته [illegible] الحائز كل جزء أنه يرتفع

تحديد العقار بـ طبيعته ومشتملاته في عقد الرهن الرسمي أو في عقد لاحق .

وإذا تمت قسمته فهنا لا يؤثر على الرهن فإن كل جزء من العقارات المرهونة ضامنة لكل الدين .

الفقرة الثالثة من نص المادة 8 :

"وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كاملة" ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

← نفترض أنه تم رهن عقارين أ و ب والدين 50 ألف قام ب بسداد جزئي من الدين 10 ألف تبقى 40 ألف حصل هذا الوفاء الجزئي يؤثر على العقارات ← العقار لا ينقص بنقصان الوفاء الجزئي .

[illegible] في حالة الوفاء الجزئي

أساس 50 ألف ؟ الوفاء الجزئي ؟ هنا القاعدة 47 ع.

فإذا [illegible] الوفاء الجزئي بالدين فإن العقار لا يتأثر و بقي 40 ألف فهل

إذا دفع المدين 45 تبقى 5 فعند هلاكه

أصل الدين ولم يوف المدين يباع العقار المرهون في المزاد العلني ويستوفي الدائن 5 الباقية ويرد 45 إلى المدين .

~~نرجع الى الأجل~~

(Tts les actions personnelles ou réelles sont prescrites après 15 ans.)

* كل الدعاوى الشخصية (الدين) والعينية (م/الشيء) تتقادم بعد مضي 15 سنة.

هام جدا: التقادم ليس من النظام العام ولا يجوز للقاضي إثارته بنفسه.

بعد الحكم مرور الأجل للتقادم إذا لم يطالب المدين بالدفع بالتقادم يمكن للقاضي الحكم بالدين

نرجع الى الحالات الأخرى

الحالة الثالثة: رهن ملك الغير hypothèque d'un bien d'autrui

المشرع ج. لم ينص على هذه الحالة، ان الرهن يشترط ملكية العقار بناء على سند (لانتقال ... فإذا ... شرط أنه ينتقل ملكية عقارية ... منه عنده)

عند ما يشترط هذا الشرط رهن عقار لا يملكه فإن

الرهن قياسا على المواد 397 الى 399 "بيع

ملك الغير" إذا باع شخص شيء لا يملكه جاز للمشتري

أنه يطلب إبطال العقد (عدم النفاذ) الى الأعلام (أي

شهره) Public

ويكون التشهير كذلك

يجوز تصحيح بيع ملك الغير في حالتين:

عدم نفاذ (اطلاق حكمه) أي غير نافذ Inopposable

أ - باع الى بائع ما لا يملك.

وهذا الملك ل ب يجوز للمشتري طلب إبطال العقد

(397/ف) ←

~~المستحق~~ هذا العقد غير نافذ في حق المالك

أي يعتبر كأنه لم يكن. كما إذا ج (المالك) لا يرفع ...

... الحقيقي ... [illegible]

9

نظرية البطلان قصور المشرع في 6 مواد
من 99 إلى 105

المتصل لا يتكون البطلان إلا من قبل أحد الطرفين

م 106 و 113 ← لا ينصرف العقد إلا للطرفين.
أو طرف واحد بنص القانون.

← عدم التأسيس = لعدم وجود مادة قانونية تستطيل الحق

الإجازة ← تصديق من الشخص الذي له حق طلب الإبطال
Confirmation

(التنازل عن حق طلب الدعوى).

المالك له حق
الإقرار يكون من طرف أجنبي عن العقد
الإجازة تكون من الطرف المتضرر من طرفي العقد. له الحق في التنازل

تحالة تصحيح في البيع
الحالة ← وهو إقرار المالك (ح) في عقد البيع.
ويمتنع على المشتري طلب الإبطال.

المشتري
← في البيع إيجابي يدفع بأن المالك الحقيقي قد أقر في عقد البيع
ويطلب رفض الدعوى.
2) أو البائع ضامنا حالة إقرار
3)

(٣)

البائع المشتري ـ

الطرف المتدخل في الخصام ←
Intervention force

في حالة الإقرار ←

عدم الإقرار ← القاضي يحكم بإبطال العقد.

أما الحالة الثانية:

مالك مهاجر وسكن تركيبه

والمشتري رفع دعوى فالمالك تدخل في الخصام

القاضي يقضي بالإبطال.

← م/ 398

ـ الحالة الأولى الإقرار
ـ الحالة الثانية: اكتساب البائع للعقار التي محل البيع أي

أيلولة الملكية الشيء المبيع للبائع وبالتالي يصبح

مالك للشيء وبالتالي يزول السبب

للإبطال هذه الأيلولة أو الاكتساب يكون قبل

رفع الدعوى (عند رفع الدعوى لم يكن مالك).

بالنسبة لنقص الأهلية
فهل الكفالة [illegible] المشرع
← المدين ناقص أهلية
المشرع لم يتكلم ←
رجوع للقواعد العامة
إذا كنت كفيل عيني
وكفلت هذا المدين رغم نقص
أهليته كانت التزاماتك
تكون التزام طبيعي (إذا
كنت تعلم) أما إذا
لم تكن تعلم فيحق
لك طلب الإبطال
~~[illegible]~~ الالتزام الطبيعي
~~هذا التعويض~~

أ / ب

العقد سيكون بين ب و أ
الكفيل ① - بتمسك بجميع أوجه انقضاء أو
إبطال العقد
② - كذلك يستفيد من دفوع
المدين تجاه الدائن المرتهن
نفترض المدين دفع تجاه
الدائن المرتهن بأن
العقد باطل بطلان
مطلق لأنه ناتج عن
القمار (لمخالفته
النظام العام)
أو أنه هناك مقاصة
أو صلح بينهما أو
أن B لم [illegible]
أو A [illegible]
إذا أبطل هذا العقد
ثم بالتبعية عقد الكفالة
سيبطل أيضا
ما بني على باطل فهو [illegible]
③ كالكفالة نفترض أنه
كان الدائن [illegible] عند ال
أو B [illegible] غلطا
أو تدليس وسكت
ولم يرد طلب مثلا إبطال
لمخالفته النظام العام
هل للكفيل العيني [illegible]
أ ← حتى لا تنتهي الحالة فإنه يطلب أ
ب [illegible] المدين عقد ~~[illegible]~~ الكفالة ()

(2)

شروط في الاستقلال الدائم
عدم الإضرار بالعقار
← المجزأ: ← أجل المدين يستطيع حالاً الأداء
(الإنقاص من قيمته) (تخريب الدار أو إهماله).
والدائن ببيعه في المزاد العلني

← م/ 884 يجوز أن الرهن ملكاً للمدين أو لشخص آخر (الكفيل العيني).

الكفالة العينية (الكفيل)

← وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن أو الكفيل مالكاً للعقار وأن يكون أهلاً للتصرف فيه

← الأهلية (أهلية التصرف) تشترط عند المدين والكفيل العيني أيضاً.
والأهلية لا بد أن يكون هو كذلك أهلاً للتصرف.

الاستثناءات: التصرفات القانونية — النافعة نفعاً محضاً (هبة، وصية) صحيحة
— الدائرة بين النفع والضرر (بيع...) (قابلة للإبطال).
— الضارة ضرراً

أما الدائن المرتهن لابد وأن تتوفر فيه الأهلية.

← عندما يكون مصدر كفيل عيني م/ 893 "ف/6"
يجوز للكفيل العيني أن يتمسك بجميع أوجه الدفع تجاه الدائن المرتهن

المدين ← أ الدائن المرتهن
ب كفيل عيني يجوز له أن يتمسك بجميع أوجه

تأمينات عينية
تكميلية
2016/05/11

كنت
تعريف العقد 882: الرهن عقد يكسب به الدائن حق عيني على عقار مخصص
للوفاء بدينه يكون له بمقتضاه
(الصياغة العربية)
أن يتقدم على الدائنين في المرتبة

خصائص عقد الرهن:
1- ينصب على عقار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (رهن الطائرات والسفن)
2- الراهن أهل للتصرف - لابد وأن يكون متمتعا بجميع قواه العقلية
وأن يكون بالغ 19 سنة.
3- عقد تبعي م/886 لا يتصور وجود الرهن دون وجود
دين أصلي وهو يرتكز على الدين
لا ينفصل الرهن عن الدين وبالتالي يتبع هذا
الدين في نشوئه وفي صحته وفي انقضائه ويجوز للدائن
التمسك بجميع أوجه البطلان
4- الرهن الرسمي يقع عكس الرهن الحيازي
أ) عدم خروج العقار المرهون من حيازة المدين الراهن
أ) فقدانه الحيازة، بحيث للمدين حق الاستغلال
والانتفاع وحتى التصرف — بعوض (بيع) بدون عوض (هبة)
لوقف للدائن لأن حقه مرتبط بالعقار ولا
بالمالك وله يتتبعه — لأن هذا الحق مرتبط
≠ لكن القانون إذا كان منح للمدين حق الاستغلال
والانتفاع فإنه يجب أن يقوم
فإذا أدى إلى إنقاص العقار فإن الدين يستحق (التعجيل)
ويصبح حال الأداء.

5- غير قابل للتجزئة م/892 كل جزء من
العقار أو العقارات ضامنة للوفاء بكل الدين.

- عدم تجزئة الرهن ليست من النظام العام (يمكن أن نتفاهم معك)
الرهن لا يتأثر بموت المدين أو الدائن فيما يتعلق
بالورثة الدائن أو المدين ؟

6 - ينقضي بانقضاء الدين

الأفضلية ترتيب القيد

شروط الرهن الرسمي:

882 ① مباشرة في الرهن ما يشترط في جميع العقود الأخرى ← رضا وسبب ومحل والشكل
المادة 883 التي تتناقض مع م / 882.
↓ الرهن عقد

↓ ينعقد الرهن الرسمي بموجب عقد رسمي أو بمقتضى حكم أو قانون

② ↓ اشتراط إبرام الرهن في قالب رسمي وإلا كان العقد باطل بطلانا مطلقا

③ ↓ القيد في سجل العقارات له أهميتان

① تحديد درجة التقدم (حق الأفضلية) في حالة وجود عدة دائنين مرتهنين (الأول هو الذي قيد رهنه الأول ... الدائنين العاديين ..) ← تطبيق الضمان العام

② هو الاحتجاج بالرهن أي يكون نافذا فيما بين المتعاقدين وفي حق الغير

- يجوز أن تنصب عدة رهون على عقار واحد من المحافظة العقارية

[illegible]

(3)

الاركان: رضا - سبب - محل - شكل

المحل:

لابد من توافر 3 شروط في محل عقد الرهن:

1) الشرط الاول: يجب ان يكون العقار المرهون مما يجوز التعامل فيه - (البيع، المزاد العلني) شرط متلازم الدائن للعقار المرهون ← عدم الوفاء بالدين يكون هنا الشرط بالمعنى مطلقة لابد ان يباع في المزاد العلني.

← م/ 688 و 689 تمنع بيع أو التعامل في أملاك الدولة أو الاملاك المحبوسة أو الاماكن المحمية بالنظام ولا يملك التصرف فيها.

2) الشرط الثاني م/ 94 يجب ان يكون لا يسعه هذه المادة

← 886/ 2 يجب ان يكون العقار المرهون معينا تعيينا دقيقا سواء من حيث طبيعته (ارض، دار، مبنية - محلول - سكن ...) أو في المسح) وموضعيته (عنوانه ما يحدده - تحديث الخ...)

3) الشرط الثالث م 884 ان يكون مملوكا للمدين أو الغير (وهو الكفيل العيني) ← فانه لابد ان يكون مالكه لهذا العقار

وهنا نتعرض الى احالات ← شرط ملكية المدين أو الكفيل العيني تتطلب منا أ

(٣)

وهذا ملك الغير ــ في فرنسا ــ باطلا
لاسمانه صحيحه بالإقرار للمالك
لأنه من النظام العام
المشرع لم ينص على هذه إجازة ولكنه بالقياس
مثلما ملك الغير (م / ٣٩٧ - ٣٩٨ - ٣٩٩)
← مما يشترى الاشكاله يجوز للمشترى أنه يطلب
ابطال العقد ← فهو بيع قابل للابطال لكنه
لمصلحة المشتري ← لكنه هذا البيع ملك الغير لملكه
تصحيح في حالتين: (افتراضيه):
- غير ناجز ( ) غير نافذ وهو الصحيح
↓
لكونه نافذا
في القابلية للابطال
← النظرية العامة 99 / 1 / 105

Ratification الفرضية الأولى: اقرار المالك لعقد البيع
- (لأنه طالما أجنبي عن العقد ومع الاجازة هو يكونه
للمشتري ومادام طرف أجنبي له حق الإقرار)
الفرضية الثانية: أيلولة ملكية العقار للبائع،
اكتساب البائع ملكية الشيء فيما بعد
... انظر التسجيل
تطبيق أحكام 397 ، 398 ، 399
لماذا هذا الشرط: أنه يكون العقار المرهون ملك
للمدين: لأنه المدين لم يوفي بالدين فإنه الحق
العقار سوف يباع بالمزاد العلني ولا يمكنه
ذلك إلا إذا هو ← ملك للمدين
← لا يمكنه تصحيح البيع عندما لا يمكنه تصحيح العقد
المشتري عن العقار.

ملاحظة

الدائن المرتهن

ضمانة للدين
... د عليها
... (الدين)
... أو العقارات
... ملها ماهنهما
... ذلك.
... (حالة الوفاء)

... هنت عقار
... 5 مليون دج
... مت 2 مليون
... ونقي
... هنا
... رهون لا يتأثر
... ولاسا
... ن كما هو
... كلي.

في حالة الوفاء الجزئي فإنه لا يؤثر بالرهن ولا تنقص الرهن يبقى كما هو

• وفي حالة عدم الوفاء بقيمة 3 مليون في الأجل المحدد
مثال: الدائن يقوم بإجراء الإنذار ثم البيع بالمزاد العلني وحين يباع العقار ويتم الوفاء أي إتمام المبلغ المتبقي.

ملاحظة:

كل الدعاوى الشخصية (الدين مثلا) والعينية (مثلا: الرهن) تتقادم بعد مضي: 15 سنة

كما التقادم ليس من النظام العام، ولا يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه

- هيئة ملكية الرهن أو الأصول العينية تتطلب منا التطرق إلى الرجوع إلى أحكام الأراضي

⑧- رهن ملك الغير

المشرع الجزائري في الحديث على لم يتحدث على ذلك الدلالات.

• الرهن هنا يكون هنا قياسا على المواد 397 – 399 (تكلمت عن بيع ملك الغير)

مثلا: إذا جاء شخص ما لا يملك مال الغير بطلان العقد.

عقد له يجوز تصحيح البيع ملك الغير في حالتين:

مثال:

(ج) المالك الحقيقي

باع (أ) ——→ (ب) مشتري

(أ) باع (ب) مالا يملكه وهو المالك (ج)

هنا يجوز لـ (ب) = إبطال العقد

- هذا البيع هو غير نافذ في حق المالك (ج) لأنه لم يكن

لا يجوز للمالك أن يرفع دعوى الإبطال: (لا نفاذ)

الإجازة

له حق الإقرار فقط

• دعوى الإبطال تقدم

إما:

- من أحد المتعاقدين
- أو من طرف واحد مثل م 392 (دعوى المشتري)

• دعوى بطلان المطلق:

ج) يمكن إثارته من أي شخص عام

تكون في الحالة للإبطال:

• الإجازة: تكون من الطرف الآخر (المتعاقد) [illegible]

تدليس أو إكراه أي من الشخص الذي يمكنه إبطال العقد.

• الإقرار (=) يكون من طرف أجنبي عن العقد

• بيع ملك الغير يكون صحيح في حالتين:

(1) الحالة: إقرار المالك (ح) لعقد البيع، وتصحيح

المشتري طلب الإبطال

مثال:

المشتري رفع [illegible] دعوى طلب الإبطال:

- قبل الإقرار
  - هنا القاضي ينظر في الدعوى مع الحالة التي [illegible] رفعت فيها وبالتالي: بطلان العقد
- بعد الإقرار
  - هنا حالتين:
    - وجود إقرار كتابي من قبل (ح) ← يحكم بعدم قبول الدعوى لعدم التأسيس
    - في حالة عدم وجود الإقرار نضع: بوجود الطرف المتدخل (حول إجباري) في الخصام (ح) هنا (ح)
      - إذا أقر ذلك ← [illegible] عدم قبول الدعوى لعدم التأسيس أي رفض دعوى المشتري المتعلقة بإبطال العقد
      - إذا رفض ← يحكم بالإبطال لصالح المشتري

• الحالة 02 هي ...

العقار ...

أ ع: أ ...

المبيع للب...

وبالتالي: ...

هذه الأ...

تكون في ...

الإبطال هن...

وبالتالي الخط...

ذلك

(24 الإجمع ...

(تابع) في تعر...

(مخصص)

الترجية ال...

[illegible]

الإبطال

[illegible]

قبل الإقرار
هنا القاضي
في الدعوى
الحالة التي
تقبل فيها
بالتالي:
[illegible] العقد

الدخل
حول إجباري

إذا رفض
يحكم
بالإبطال
لصالح
المشتري

• الحالة 2: هي إكتساب البائع العقار أو الشيء محل العقد.
أي: أيلولة ملكية الشيء المبيع للبائع

وبالتالي: يصبح مالك الشيء.
هذه الأيلولة يجب أن تكون قبل رفع دعوى الإبطال من قبل المشتري.
⇐ وبالتالي انقضى الحق في رفع دعوى الإبطال لأنه زال.

الأحد 2016/04/24

(تابع) في تعريف عقد الرهن:
• الصياغة العربية أهملت كلمات (مخصص)، التي نجدها في الترجمة الفرنسية.

الخصائص:

① يشمل العقار
② أن يكون الدين أهلاً للتصرف
⇓ أن يكون قابلاً للبيع بالمزاد العلني
وبالتالي يجب أن تتوفر الشروط
③ عقد عيني تبعي
④ غير قابل للتجزئة
⑤ لا يقبل الإنقضاء إلا بالوفاء
⑥ التمسك بالدفع أوجه الإبطال

⇐ أنه ينقضي بانقضاء الدين
(راجع الدرس السابق فيه الخصائص)

الم 891 ج ⇐ يسقط الدين ويصبح حال الأجل إذا المدين قام بإنقاص الضمان.

• عدم تجزئة الرهن
⇐ بنص م 892 هذا ليس من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفة ذلك.

• الم 882 و 883 (تناقض)
• يشترط في الرهن الرسمية الرسمية عند الموثق
+ القيد في السجل العقاري في المحافظة العقارية

الإحتجاج بالرهن
⇓
أي يكون نافذاً فيما بين المتعاقدين وكذلك بالنسبة للغير

أي أنه يحدد درجة التقدم أي الأولوية في حالة تعدد الدائنين

• الرسمية ⇐ عند الموثق
• القيد ⇐ يكون لدى مصلحة المحافظة العقارية

② شروط الرهن:

⇐ الرهن: إذا حل الأجل ولم يوف المدين بدينه، يمكن للدائن أن ينفذ على العقار ولكن: لا يمكن أخذه، بل يجب بيعه في المزاد العلني.

⇐ وشرط الدائن يصبح بين الدائن والمدين حول تملك العقار في حالة عدم الوفاء. العقار [illegible]

- رهن ملك الغير:

في القانون الفرنسي: باطل بطلان مطلق

ولا يصحح لا بإقراره

مع اشتراطه ذلك [illegible] في البيع [illegible] الإقرار

في القانون الجزائري: بيع قابل للإبطال ولكن لمصلحة المشتري.

- بيع ملك الغير له أحكام خاصة (وقد تمت دراستها في الحصة السابقة)

⇐ وعليه تطبق أحكام هذه المواد 397 و398 و399 بهذا الشرط:

أي اشتراط أن يكون المدين أو الكفيل العيني مالكا للعقار.

⇐ الحكمة: إذا لم ينفذ المدين بالتزامه فإن هذا العقار سوف يباع بالمزاد العلني، ولا يمكن ذلك إلا إذا كان هذا العقار المرهون ملكا للراهن (أي المدين أو الكفيل العيني) الذي يعتبر أحد أطراف الرهن

وعليه: فإنه يمكن تصحيح البيع في حالتين ولا تصحيح الرهن في حالتين:

الحالة ①: إقرار المالك الحقيقي لهذا الرهن وعليه يمتنع على الدائن أن يطلب إبطال عقد الرهن، لأن الكفيل العيني الراهن يملك هذا العقار للمدين (المدين الراهن)

الدائن (الدائن المرتهن) المشتري خصوصية له الحق في طلب إبطال الرهن)

⇐ بشرط: أن يكون هذا الإقرار قبل رفع دعوى الإبطال

بيع ملك الغير في الإقرار المادة 397 و398 و399

لأن: إذا هذا الإقرار صدر بعد رفع الدعوى ⇐ فإن بتطرفه لا [illegible] يتصرف في الدعوى وهي على حالتها الأصلية.

② الحالة 2: أيلولة ملكية العقار المرهون للمدين، وبالتالي تتحقق شرط الملكية المنصوص عليه في المادة [illegible] ويزول الخطر الذي كان يهدد صحة العقد

- وفي تلك الحالتين ⇐ ① و②: لا ينتج الرهن آثاره إلا بعد قيده في السجل العقاري (أي بعد تصحيحه)

⇐ لا يكون لهذا التصحيح أثر إلا بعد قيده في السجل العقاري ولا يكون لهذا التصحيح أثر رجعي ومعناه أنه لا يترتب على هذا التصحيح

أما مسائل التي أكتسبت انعقاد الرهن في السجل العـ

- الرسمية ⇐
- القيد ⇐

مثال:

- الجادرت رهن
- بعد هاجا دائمـ
- أو مات المورث وانـ المالك) فيوانـ
- والقيد لم يتم [illegible] الكفالة العينية [illegible] ⇐ حالات هذه (3)

في عقد التسبيب في التصرف فيه

⇐ وعليه القو

- إذا صدرت تـ

بين انعقاد الر

والقيد (الـ

هذه التصرفات

ولا يؤثر عليها

أما مساس بالحقوق العينية التي أُكتسبت على العقار بعد انعقاد الرهن وقبل قيده في السجل العقاري.

- الرهن ⇐ العقد صحيح
- القيد ⇐ ينتج آثار الرهن

مثال:

- أخذت رهن في شهر ماي،
- وبعد شهر قمت بالقيد (حالة ...)، تبت لي الملك العقاري/
- أو مات المورث وأنا ورثته (أصبحت أنا المالك) في جوان،
- والقيد لم يتم إلا في شهر سبتمبر أساس الفعالية العينية فما زال الخطر ⇐ خلال هذه الـ (3) أشهر هناك حق عيني الذي في هذه الفترة ورغم التصرف فيه.

و دليله القيد لا يسري بأثر رجعي

- إذا صدرت تصرفات أو حقوق عينية بين انعقاد الرهن مع ملك الغير والقيد (التصحيح)، فإن هذه التصرفات تبقى صحيحة ولا يؤثر عليها القيد، لأن القيد

(لا يسري بأثر رجعي)

* أنا رهنت ملك الغير، هذا الرهن مهدد بالإبطال وبعدها (مثال)

رهن ملك الغير لم 889 ق.م "يجوز للمالك لمباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها، وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض (الهدم) إذا هدمت المباني، أو من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقاً لأحكام الالتصاق" ...

(المادة ... من السابق)

لا 778 وما بعدها،

مثلا: عقد إيجار فلاحي.

- أرض فلاحية ... من أجل العمل فيها تحتاج لـ منزل + إسطبل إلخ

عقد الاستيلاء (حق الاستيلاء) ⇐ تودي إيجاره (إلخ) ⇐ توقيع دفتر الشروط

- هو الإداري الذي يثبت حقوق والتزام كلا الطرفين

هو جزء من حق الملكية (الاستغلال + الاستفادة وفقه)

الرهن ... عوض له
... إبطال الرهن
هذا الإقرار
... الإبطال
... الإقرار صدر بعد
... يتصرفه لا ...
... حالتها الأصلية
ملكية العقار
بالتالي يتحقق
... يمكن ...
... يهدد صحة
(1) أو (2)
... بعد
العقار إلى
رجعي أثر
العقاري
التصحيح
معناه
القيد

الحالة 2: رهن المالك الظاهر

(وهي نظرية الظواهر)

• المالك الظاهر = ليس المالك.
ولكن توفرت فيه بعض المظاهر أدت
إلى إعتقاد الناس أنه هو المالك.
مثلا: المالك الصوري، أو الوارث الظاهر.

- وعليه أبرم معه العقد وعليه
هو: الدائن } وتظهر الحقيقة ويتبين
أنا - المدين } أنه ليس مالك.

* هل هذا الرهن يعتبر قابل للإبطال
باعتباره صادر من غير مالك؟ أم
يجب اعتباره صحيح، وحمايته من يقع
في ذلك الأمر؟

قرأ م 885،
لم نرجع إلى أعمال نظرية الظواهر المذكورة
في جميع الأحوال.

- المشرع الجزائري استنبط م 885 من تلك
النظرية،

= القرار الصادر من جهة نقض الفرنسية
التي صدرت نتيجة طعن الذي قدمه PPC ضد
البنك (الذي رفض ~~[illegible]~~ إعادة القرض)

- البنك يشترط: إمضائين.
- PPC: قام بإمضاء واحد فقط

ERROR / COMMUNIS / FACIT
غلط / المشترك / يخلق

JUS
القانون

(l'erreur commune fait le droit)

هذه القاعدة جاءت بها محكمة النقض

. الغلط المشترك: هو كل أشخاص
في نفس الظروف يرتكب هذا الغلط
للعامة.

- وبالتالي: هذه مديرية الضرائب التي [illegible]
تعرف بأنه يجب القيام بالإمضائين.

- وبالتالي أيدت الحكم الذي جاء به
المحكمة الابتدائية => وهو إلزام
البنك بإرجاع ~~[illegible]~~ المبلغ لمديرية
الضرائب على أساس نظرية الظواهر

- وعلى هذا الأساس أصبحت هناك
تطبيقات عديدة لهذه النظرية.

م 885: تبقى صحيحا الرهن
الرسمي الصادر ~~[illegible]~~ لمصلحة الدائن المرتهن
الصادر عن المدين الذي تقرر
إبطال سند ملكيته أو فسخه
أو إلغاءه أو زواله

لا يسبب آخر
كان حسن النية
= ملاحظة:
(1) بطلان
- الفسخ
- الإلغاء عن
وتجده في الم
+ الزوال
(2) إذا أثبت
النية،
- صدر أحسن
وعليه: لو وقع
الظروف فإنه
الرهن ~~[illegible]~~ و
الظاهر هو المال
ما دام قصد بعض
وعليه:
(1) تقع عبئ الإ
(2) هذا الإثبات
أي (أي شخص
الأمر الغير ومن

لأي سبب آخر إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية.

= ملاحظة:

(1) ب. فلان ⟨ بطلان مطلق / ب // نسبي

- الفسخ ← عدم التنفيذ / أو تنفيذ جزئي - ح

- الإلغاء ← غير موجود في ق. المدني وتجده في الجانب الإداري.

+ الزوال ← لا توجد في ق. المدني / موجود في المصطلحين.

(2) إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية:

- مقصود حسن النية ← هو مبدأ أصل مفترض. وعليه: لو وقع أي شخص في نفس الظروف بأنه سيبرم هذا العقد الرهن (وقد ثبت بأن ذلك المالك الظاهر هو المالك الحقيقي) = هذا ما نقصد بحسن النية.

وعليه:

(1) تقع عبء الإثبات ← الدائن

(2) ماذا يثبت ← يثبت حسن نيته أي (أي شخص إنه سيقع في نفس الأمر الذي وقع فيه إذا كان جاهلا)

وعليه جاءت المادة 885 صياغة مطلقة

وبالتالي يبقى: الرهن صحيح بشرطين (1) (2)

الحالة 3: رهن الحصة الشائعة.

المادة 890.

- يرتبط مصير الرهن بنتيجة القسمة.

- الحالة 1: الرهن الصادر من جميع الملاك في الشيوع

المادة 890/1.

فهذا الرهن يكون صحيح في جميع الأحوال مهما كانت نتيجة القسمة أو بيعه بالمزاد العلني في حالة استحالة قسمته (باقي ذلك حق الأفضلية والتقدم)

- الحالة 2: إذا صدر الرهن من مالك واحد من الشيوع في الشيوع:

(1) إذا رهن أحد الشركاء حصة شائعة في العقار أو حصة مفرزة قبل القسمة، ثم وقع في نصيبه بعد القسمة جزء آخر غير جزء الذي رهنه فإن الرهن ينتقل إلى الجزء الجديد الذي آل إليه بما يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل جزئية.

= وهنا هو الحل إذا كان الرهن أكثر من قيمة المتحصل عليها بعد القسمة مثلا: الرهن 8000 دج والحصة المتحصل عليها هي 6000 دج هنا ما هو الحل؟ المشرع لم ينص إلى.

ERROR /
ملاحظ
في
القانون
l'erreur com
كخطأ في
في إذا شخص
ارتكب هذا الغلط
فرتب المشرع عليها
بلا مفتاتيح.
الذي جاء به
وهو الغرام
المبلغ لمديونية
نظرية الظواهر
أصبحت هناك
هذه النظرية.
تبعا الرهن
الدائن المرتهن
الذي تقرر
نتيجة لم يفسخه
و/ وله أ

إذ هذه الحالة وبالتالي نطبق القواعد العامة الم 188، نرجع للضمان العام، وعليه الدائن المرتهن يصبح دائن عادي فيما تعلق ببقية الرهن (500 دج المتبقية)

- أكن يتعين على الدائن في هذه الحالة (القسمة) له إجرائين:

① أن يبين على ذيل العريضة الرسمية، الجزء الجديد الذي آل إلى المدين

② وأن يقوم بقيده في أجل 90 يوم من تاريخ إخطاره بالقسمة الجديدة.

---

② * إذن الشريك يرهن كل المال الشائع

* بالنسبة لحصتي هو صحيح، والنسبة للباقي يعتبر ⇐ رهن ملك الغير (وعليه نطبق أحكام الإقرار (يصبحون كلا دائنين) أو الأبطال ة.

3 ← غير موجودة في المادة

* إذا بيع عقار بالمزاد العلني لنسب ؟ ولا جزء فإن ما يأخذه الشريك يخصص للوفاء بالدين، لأن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار.

معلق بقسمة مثلا،

ملاحظة: أي (حكم)، لا بد من إفراغه في قالب رسمي أي عند الموثق ومن أساس هذا الحكم يستعد الموثق نموذج، وبعدها يتم إشهارها خلال 90 يوم

الجزاء: في حالة عدم القيام بهذا الإجراء خلال 90 يوم ⇐ المشرع لم ينص على ذلك.

القسمة الودية ⇐ لا بد من صدور حكم بصدد قيام تلك القسمة

② لا بد من شهر هذه القسمة الودية

---

* الشهادة التوثيقية: عند الموثق؛ لا بد أن لا يكون ... أو دفتر الفريضة

* الفريضة ⇐ تبين مختلف الورثة

* شهادة نقل الملكية ⇐ تبين مختلف الملاك

الم 91 من المرسوم 76/63 الصادر في 25 مارس 1976

تتكلم عن باقي الشركاء

الشهادة التوثيقية: تبين مختلف الملاك

الحالة 4:

- يجوز أن ...
الدين معلق ...
أو فاسخ) أو ...
احتمالي كـ...
الرهن ضمان ...
مفتوح أو ...
تحديد مبلغ ...
تحديد المد...

ملاحظات:

- هذا لا يوجد ...
- معناه: معبر ... أو معبر بشرط ...
ولم يتدفق ...

لا توجد في الواقع.

الحالة 4: رهن الدين (
الشروط المادة 89

- يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط (واقف أو فاسخ) أو دين مستقبل أو دين إحتمالي كما يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لإعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري بشرط: تحديد مبلغ الدين المضمون أو تحديد الحد الأقصى لهذا الدين.

ملاحظات:

- هذا لا يوجد عنه في الحياة العملية
- معناه: مصير الرهن مرتبط بمصير الشرط وحسب ما إذا تحقق أم لم يتحقق الشرط.